

合同编号：

深圳市公共租赁住房租赁合同
(杰出、领军人才)

深圳市住房和建设局

深圳市公共租赁住房租赁合同(杰出、领军人才)

出租人(甲方): 深圳市住房和建设局
通信地址: 深圳市福田区振华路设计大厦
邮 编: _____ 联系电话: _____
委托代理人: 深圳市住房保障署
通信地址: 深圳市福田区红荔西路莲花大厦首层
邮 编: 518035 联系电话: 83207006

承租人(乙方): _____ 人才层级: _____
身份证号码: _____
工作单位: _____
通信地址: _____
邮 编: 518000 联系电话: _____
共同申请人 1: 姓名: _____ 身份证号码: _____ /
共同申请人 2: 姓名: _____ 身份证号码: _____ /
共同申请人 3: 姓名: _____ 身份证号码: _____ /
共同申请人 4: 姓名: _____ / 身份证号码: _____ /
共同申请人 5: 姓名: _____ / 身份证号码: _____ /

第一条 甲方将位于深圳市____(住宅小区), 建筑面积____平方米的住房(以下称租赁房屋)作为人才公共租赁住房出租给乙方作住宅使用。

租赁房屋附属设施状况以入住时双方现场确认为准。

第二条 乙方租用租赁房屋的期限自__年__月__日至__年__月__日止。

第三条 根据《深圳市人才安居办法》规定, 乙方在租赁期可享受的免租金房屋建筑面积计__平方米(如按公共租赁住房租金标准计算, 单位租金为____元/平方米·月, 每月租金为__元);

超过部分__平方米，乙方需按市场指导租金标准__元/平方米·月缴交该部分的租金。乙方每月应缴租金总额为__元（大写人民币叁佰贰拾玖元贰角整）。

第四条 本合同签订时，乙方应当向甲方支付租赁保证金人民币元（依免租面积__平方米按公租房租金标准__元/平方米·月，超过部分__平方米按市场租金标准__元/平方米·月计算整套房屋的租金金额，租赁保证金收取整套房屋3个月的租金数额）。乙方应当将租赁保证金存入甲方指定银行账户。甲方应当向乙方出具租赁保证金收据。

第五条 甲乙双方约定的其他事项见本合同“通用条款”部分。

甲方（盖章）：

乙方及共同申请人（签章）：

委托代理人法定代表人（签章）：

签订日期： 年 月 日

深圳市公共租赁住房租赁合同（杰出、领军人才）通用条款

第一条 依据《中华人民共和国合同法》、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《深圳市保障性住房条例》、《深圳经济特区房屋租赁条例》及其实施细则、《深圳市人才安居办法》等规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第二条 租赁期间，乙方应在用人单位全职工作，即乙方公租房申请单位与劳动合同签订单位、社会保险缴纳单位、纳税申报单位一致。社会保险或者纳税申报中断的，视为该人才已离开用人单位。

乙方承诺：乙方依《深圳市保障性住房条例》、《深圳市人才安居办法》等规定符合人才公共租赁住房承租条件，自愿接受相关法律、法规政策的限制。乙方所承租房屋将仅由本人及家庭成员共同居住，在乙方不满足租住条件时及时退回承租住房。如本人违反人才公共租赁住房管理规定或本合同约定，愿意承担相关法律责任。

第三条 甲方交付租赁房屋时，甲乙双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况等进行确认，现场签署的相关确认书作为本合同的组成部分。

因甲方原因未按时交付租赁房屋的，经甲乙双方确认，本合同租赁期限按推迟交付的天数顺延。

第四条 乙方应于本合同签订时缴纳当月的租金，当月租金按当月实际剩余天数计算。

乙方在免租期限内离职原用人单位未退房的，自离职之日起至被本市新用人单位录用之日止，按照租赁房屋的公共租赁住房租金标准缴纳房屋租金，1年后仍未被本市新用人单位录用的，按照租赁房屋的市场指导租金标准缴纳房屋租金。

免租期累计上限以《深圳市人才安居办法》等相关规定为准。

第五条 公共租赁住房租金按月收取，当月缴纳，乙方迟延缴纳租

金的，按照迟延缴纳的租金数额每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

甲方将于每月 10 号至 15 号（逢节假日顺延）通过银行划款收取租金，乙方应于每月 10 号前将租金存至托收银行账号，乙方应保证转账期间内其托收银行账号上有足够金额缴纳租金。因乙方原因未能正常划款的，乙方可直接到深圳市住房保障署补缴租金及违约金，也可将欠缴的租金及违约金直接存入托收银行账户。

第六条 本合同租赁期限届满或发生法定、约定解除条件后，乙方不存在应予扣除或不予返还保证金的情形，或者扣除保证金后有剩余的，在乙方办理完退房手续后 5 个工作日内，甲方不计息向乙方返还租赁保证金。

合同期内，乙方有下列情形之一的，租赁保证金不予返还：

- （一）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；
- （二）无正当理由连续六个月未居住的；
- （三）擅自转租、互换、出借租赁房屋的；
- （四）擅自改建、扩建或装修租赁房屋或者改变租赁房屋用途、功能的；
- （五）乙方违反本合同第七条规定，未履行其所承担的消防安全义务，造成租赁房屋安全隐患的；
- （六）乙方违反本合同第八条、第九条规定，不配合甲方维修工作的，致使房屋或附属设施严重损坏的；
- （七）乙方违反本合同第十条规定，不承担维修责任或支付维修费用；
- （八）乙方违反本合同第十一条规定，不配合甲方核查的；
- （九）利用租赁房屋从事非法活动的；
- （十）因故意或重大过失，造成租赁房屋严重毁损的；

(十一)其它违反住房保障管理规章制度的行为或者违约情形的。
租赁合同期满后未退房的，租赁保证金不予返还。

第七条 租赁期间乙方负责支付租赁房屋的水电费、燃气费、太阳能热水使用费（若有）、中水使用费（若有）、房屋（大厦）物业管理费及其它因使用租赁房屋所产生的各项费用。

第八条 甲乙双方须认真履行各自承担的消防安全义务。甲方确保租赁房屋消防安全设施符合安全标准。乙方须严格遵守《消防安全责任书》的规定，不得有在出租住房内从事存放易燃易爆物品、私自改变供电线路、违规安装电器设备等可能带来安全隐患的行为。

第九条 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第十条 乙方在使用租赁房屋过程中，应承担对房屋室内设施设备的日常安全检查责任。如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方或物业管理单位并采取有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修或委托乙方代为维修。

上述规定情形下发生的维修费用（包括乙方因防止缺陷扩大而支出的合理费用）由甲方承担。乙方未尽上述规定义务，未能及时通知或采取有效措施，导致损失扩大的，该（扩大）部分维修费用由乙方自行承担。

甲方进行维修时乙方不予以配合的，视为乙方未采取有效措施，由此导致的一切损失（含第三方损失）由乙方承担。

出租房屋维修责任的划分详见附件。

第十一条 因乙方使用不当、故意或重大过失造成租赁房屋及附属

设施损坏或故障的，应当由乙方负责维修或承担赔偿责任并及时告知甲方。若由此造成第三方损失的，乙方承担相应的维修及赔偿责任。

第十二条 甲方有权上门核查租赁房屋使用情况、核对住户的有关资料。甲方工作人员核查时应出示有效证件，乙方应当予以配合。

第十三条 发生以下情形之一的，任何一方均有权单方解除合同：

（一）发生不可抗力，使本合同无法继续履行的；

（二）政府征收、收购、收回或拆除租赁房屋的。

乙方有以下情形之一的，甲方有权单方解除合同：

（一）本合同第五条第二款规定的情形；

（二）乙方在申请人才公共租赁住房时虚报、瞒报有关情况或伪造有关证明材料的；

（三）乙方人才认定文件被市人力资源保障部门撤销的；

（四）乙方被处以刑罚处罚不宜享受住房保障政策的；

（五）乙方（港、澳、台同胞及外籍人士除外）拒不履行避孕节育或孕情检查义务、违反计划生育政策，并经计划生育部门提请处理的。

甲方存在以下情形之一的，乙方有权单方解除合同：

（一）甲方延迟交付租赁房屋超过3个月；

（二）房屋或其设施出现安全事故或故障，导致租赁房屋不能使用。

甲方或乙方单方解除合同的，应当及时书面通知对方。

第十四条 乙方在合同期满后仍有租房需求的，应当在合同期满3个月前按照《深圳市人才安居办法》等有关规定提出续租申请，经审查合格的，重新签订租赁合同。

第十五条 本合同终止或乙方提出提前退租的，乙方应当在上述事项发生之日起30天内腾空租赁房屋，并向甲方申请验房。甲方应当在

收到验房申请后 5 个工作日内，按双方约定的时间共同验房。

验房时发现租赁房屋及设施有损坏或丢失，其维修费用或损害赔偿费应由乙方负责。

验房完毕的，甲方当场向乙方出具退房交验单。

第十六条 乙方应当在验房合格后的 5 个工作日内，结清有关费用和办理销户手续，携租赁合同、租赁保证金收据、退房交验单及水、电、燃气、太阳能热水（若有）、中水（若有）、物业管理费等交费清单和销户清单向甲方申请办理退房手续。乙方按约定退房且没有违规违约行为的，甲方应及时将保证金退还乙方。

第十七条 自合同终止、解除之日起至办理完退房手续之日止，不超过 5 个工作日的，乙方免缴房屋占有使用费。超过 5 个工作日的，乙方需按超出的天数另行缴纳房屋占有使用费。甲方按照租赁房屋的公共租赁住房租金标准的双倍收取房屋占有使用费。

因甲方原因未能及时办理退房手续的，甲方拖延的天数不计入上述条款约定的期限。

第十八条 合同终止、解除后，乙方未按约定退房的，甲方将在合同终止、解除之日起 6 个月内，按照租赁房屋的公共租赁住房租金标准的双倍向乙方收取房屋占有使用费，自第 7 个月起按照租赁房屋的公共租赁住房租金标准的四倍向乙方收取房屋占有使用费。

第十九条 本合同履行期间，甲、乙双方应确保本合同书中的工作单位、联系方式等信息准确，如有变更，变更一方应自变更之日起 15 日内通知另一方，否则，由变更方承担相应责任。

甲乙双方发给对方的文书可以邮寄或直接送达至本合同登记的通信地址。乙方入住租赁房屋后，甲方发给乙方的文书也可以邮寄或直接送达至租赁房屋。

第二十条 经协商一致，甲、乙双方可就本合同未尽事宜另行签订

补充协议，经双方签章认可后与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 因履行本合同发生纠纷，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，可依法提交深圳仲裁委员会仲裁解决。

第二十二条 本合同自甲乙双方签订之日起生效。

第二十三条 本合同一式四份，甲方三份，乙方一份，每份均具有同等法律效力。

第二十四条 本合同约定的甲方的权利与义务，甲方委托深圳市住房保障署具体实施。

第二十五条 合同期内，人才安居或公共租赁住房管理相关规定发生调整，并与本合同条款约定相冲突的，按最新调整的规定执行。

附件:

出租房屋维修责任划分表

维修责任主体	项目内容	备注
乙方	<p>1、灯具开关等耗材类:灯泡、灯管等光源;各类灯罩类;开关、插座、插座盖板。</p> <p>2、卫生洁具配件类:各类水龙头;马桶盖;地漏盖;洗菜盆及洗脸盆下水配件;角阀及软管。</p> <p>3、门、窗五金类:各类门锁及拉手;铝合金推拉门窗的锁扣、滑轮等;门、窗五金。</p> <p>4、管道疏通类:室内下水道;马桶堵塞疏通。</p> <p>5、家电类:空调维修和清洗;抽油烟机维修和清洗;燃气灶维修;热水器维修。</p> <p>6、其它类:室内对讲机。</p>	包含设备的正常损耗及人为损坏
甲方	<p>1、墙面、天花抹灰及面层维修;墙面瓷片维修;地面找平及瓷砖维修(均含厨卫)。</p> <p>2、厨卫墙地面防水和厨房灶台。</p> <p>3、各类门、窗主材及窗框渗漏水。</p> <p>4、各类卫生洁具(主材)。</p> <p>5、给排水管材及配件。</p> <p>6、电气线路、设备及配件。</p>	仅限出租房屋室内部分
<p>附注: 1. 维修费用由维修责任主体承担;</p> <p>2. 属甲方维修责任范围内的项目, 若因乙方使用不当或人为损坏的, 其维修费用由乙方承担。</p>		